

**RAPPORT N° 98/6-04  
au Conseil Municipal**

**OBJET**

**ZAC DU PARC TECHNOLOGIQUE**

**APPROBATION DU PAZ  
ET DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS**

Par Délibération n° 97/8-13 du 19 décembre 1997, le Conseil Municipal de Saint-Denis a décidé de créer la ZAC du Parc Technologique, d'exonérer les constructions à édifier dans le périmètre de la ZAC de la TLE et en conséquence de mettre à la charge des constructeurs le coût des équipements publics et de confier la réalisation de cette ZAC à la SODIAC dans le cadre d'une concession d'aménagement conformément aux Articles L. 300-1 et L. 300-4 du Code de l'Urbanisme.

Par Délibération n° 97/8-14 du 19 décembre 1997, le Conseil Municipal a approuvé les termes du Contrat de Concession à la SODIAC et m'a autorisé à signer la Convention. Celle-ci a été signée à la date du 29 janvier 1998 et transmise le même jour au contrôle de légalité

Par Délibération n° 98/5-03 du 31 juillet 1998, le Conseil Municipal a approuvé le projet de PAZ de la ZAC du Parc Technologique et m'a autorisé à soumettre ce document à enquête publique valant préalable à la DUP des terrains nécessaires à la réalisation d'un exutoire d'eaux pluviales.

L'enquête publique de PAZ et l'enquête préalable à la DUP ont été menées conjointement du lundi 31 août au jeudi 1er octobre dans les conditions fixées par les Articles R. 11.14.1 et suivants du Code de l'Expropriation.

A la date du 10 octobre 1998, le Commissaire-Enquêteur a remis son rapport de fin d'enquête avec des conclusions très favorables sur la nature du projet porté par la collectivité.

Le Registre d'Enquête mentionne des demandes d'adaptation formulées par la CINOR sur certains éléments du rapport de présentation et du règlement. Ces remarques, appuyées par le Commissaire-Enquêteur, ont été présentées dans un souci d'une meilleure gestion du dossier en phase opérationnelle et ne remettent en cause ni le parti d'aménagement du PAZ ni les principes réglementaires liés au droit des sols.

Ces demandes d'adaptation sont répertoriées en annexe et ont généralement fait l'objet d'un avis favorable de la Commune.

**RAPPORT N° 98/6-04**

Parallèlement à l'enquête publique, une démarche a été menée en matière de recherche de financement sur les frais de viabilité de l'opération. Il en ressort que, par décision en date du 2 octobre 1998, le Comité National de Suivi des Crédits Communautaires a accordé à l'opération une première tranche de financement de crédits FEDER de 20 000 000 F sur l'actuel DOCUP, au titre des travaux de viabilité de l'opération, à charge pour l'opérateur de proposer des terrains à la location.

Compte tenu de cette décision préalable à l'aménagement du site, des compléments de financement devraient pouvoir être obtenus dans le cadre du PDR 3.

De ce fait, les terrains situés sur les îlots ZCa, ZCb, ZCc et partiellement ZCd seront soumis à un régime locatif.

Cette modification stratégique dans le mode de «commercialisation» des terrains nécessite la réalisation de travaux d'infrastructures complémentaires sur le secteur concerné (aménagement de voiries tertiaires pour la desserte des bâtiments, y compris parkings et traitement paysager des espaces libres entre bâtiments).

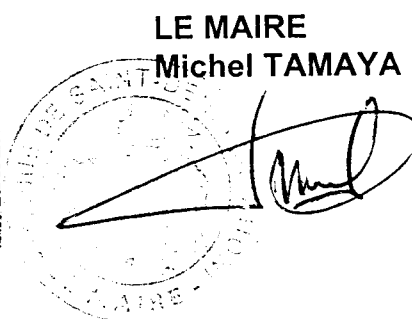
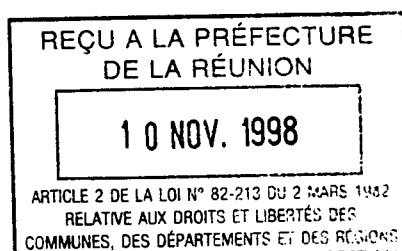
Le programme des équipements publics intègre ces travaux complémentaires pour un montant estimé de 17 000 000 F couvert par les financements déjà mobilisés à ce jour.

Compte tenu de ces nouvelles orientations, le dossier de réalisation présenté aujourd'hui, intègre les nouvelles modalités prévisionnelles de financement de l'opération, échelonnées dans le temps.

Je vous demande en conséquence :

- d'approuver le Plan d'Aménagement de Zone du Parc Technologique,
- d'approuver le programme des équipements publics de l'opération,
- de demander au Préfet de prononcer la Déclaration d'Utilité Publique au profit du Concédant et de son Concessionnaire, des terrains nécessaires à la réalisation d'un exutoire d'eaux pluviales pour l'aménagement de la ZAC du Parc Technologique.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



COMMUNE DE SAINT-DENIS

REPUBLIQUE FRANCAISE

**DELIBERATION N° 98/6-04  
du Conseil Municipal  
en séance du vendredi 30 octobre 1998**

**OBJET**

**ZAC DU PARC TECHNOLOGIQUE**

**APPROBATION DU PAZ  
ET DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS**

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les Délibérations du Conseil Municipal n° 97/8-13 créant la ZAC du Parc Technologique sur le site du CERF et n° 97/8-14 approuvant les termes du Contrat de Concession à la SODIAC et autorisant le Maire à signer la Convention ;

Vu la Délibération n° 98/5-03 du 31 juillet 1998 approuvant le projet de PAZ de la ZAC du Parc Technologique et autorisant le Maire à soumettre à l'enquête publique ce dossier valant enquête préalable à la DUP des terrains nécessaires à la réalisation d'un exutoire d'eaux pluviales ;

Vu le rapport du Commissaire-Enquêteur du 10 octobre 1998 suite à l'enquête publique ;

Sur le RAPPORT N° 98/6-04 du Maire ;

Vu le rapport de Monsieur Dominique RIVIERE, 10ème Adjoint, présenté au nom des Commissions Aménagement, et Entreprise Municipale/ Finances ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE  
A LA MAJORITE  
(1 abstention et 3 oppositions, dont 1 procuration)**

**DELIBERATION N° 98/6-04****ARTICLE 1**

Approuve le Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC du Parc Technologique.

**ARTICLE 2**

Approuve le programme des équipements publics de cette opération.

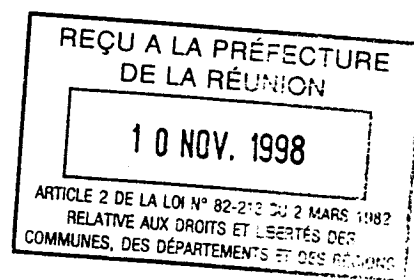
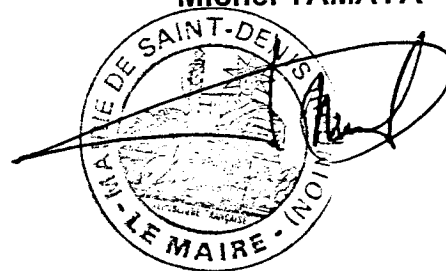
**ARTICLE 3**

Demande au Préfet de prononcer la Déclaration d'Utilité Publique au profit du Concédant et de son Concessionnaire des terrains nécessaires à la réalisation d'un exutoire d'eaux pluviales pour l'aménagement de la ZAC du Parc Technologique.

---

Pour extrait certifié conforme,  
Fait à Saint-Denis, le 06 NOV. 1998

**LE MAIRE**  
**Michel TAMAYA**





## Z.A.C. DU PARC TECHNOLOGIQUE

### MODIFICATIONS APPORTEES AU P.A.Z. SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

#### 1 – AU TITRE DU RAPPORT DE PRESENTATION

- 1.1 – Il est précisé au niveau du Programme, à la page 6 : « le deuxième espace dédié au travail et à la production sera composé des éléments suivants : Centre Tertiaire et d'Activités »
- 1.2 – Il est précisé au niveau des Equipements publics, à la page 9 : « Les voiries de la Z.A.C. ont une emprise de 6,50 mètres de chaussée, auxquels .... »
- 1.3 – Il est apporté au paragraphe Télécommunications, à la page 11 : « La mise en place d'un réseau de communication à haut débit sera organisée pour favoriser la mise en place des projets transversaux ».

#### 2 – AU TITRE DU REGLEMENT

##### 2.1 – Secteur ZA

###### *2.1.1 – Article ZA 1-2 – Occupations admises (page 9)*

- Les aires de sport sont interdites car concentrées sur le secteur ZN.

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<ul style="list-style-type: none"><li>• Les aires de jeux et sports liées aux activités proposées</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les aires de jeux liées aux activités proposées</li></ul>

**2.1.2 – Article ZA 11-5 – Aspects extérieurs (page 12)**

Il est ajouté dans le paragraphe – Publicité et enseignes, la mention relative au règlement local sur la publicité de Saint-Denis.

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Seules les publicités et enseignes se conformant aux dispositions du cahier des charges ...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Seules les publicités et enseignes se conformant au règlement local sur la publicité de Saint-Denis (A.M. du 29/7/98) et aux dispositions du cahier des charges</li> </ul>

**2.1.3 – Article ZA 12 – Stationnement (page 13)**

- Pour les restaurants et les services publics, il ne sera pas fait application de l'obligation de réaliser des places de stationnement.
- Calcul du coefficient de foisonnement

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les restaurants ...</li> <li>• Pour les services publics</li> <li>• Les places de stationnement correspondant aux besoins des restaurants et des services publics ...</li> <li>• Le calcul de foisonnement ne devra pas porter sur plus de 25 % des besoins concernés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Néant</li> <li>• Néant</li> <li>• « Pour les restaurants et les services publics, il ne sera pas fait application de l'obligation de réaliser des places de stationnement ».</li> <li>• Cet alinéa maintenu est complété par : « Ce coefficient devra faire l'objet d'une notice jointe au permis de construire pour justifier la fréquentation des établissements ».</li> </ul>

**2.2 – Secteur ZB**

Néant.

## 2.3 – Secteur ZC

### 2.3.1 – Article ZC 14 – S.H.O.N. maximale autorisée (page 25)

Le surplus de S.H.O.N. admissible pour les équipements collectifs en ZCC est intégré dans la S.H.O.N. maximale autorisée sur ce sous-secteur.

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La surface de plancher hors œuvre nette maximale autorisée est fixée à 47.000 m<sup>2</sup> répartis comme suit :</li> <li>- sous secteur ZCa : 10.000 m<sup>2</sup></li> <li>- sous secteur ZCb : 8.000 m<sup>2</sup></li> <li>- sous secteur ZCc : 25.500 m<sup>2</sup></li> <li>+ 20 % pour les équipements collectifs</li> <li>- sous-secteur ZCd : 5.500 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La surface de plancher hors œuvre nette maximale autorisée est fixée à 51.500 m<sup>2</sup> répartis de façon indicative comme suit :</li> <li>- sous secteur ZCa : 10.000 m<sup>2</sup></li> <li>- sous secteur ZCb : 8.000 m<sup>2</sup></li> <li>- sous secteur ZCc : 28.000 m<sup>2</sup></li> <li>- sous-secteur ZCd : 5.500 m<sup>2</sup></li> </ul>

## 2.4 – Secteur ZN

### 2.4.1 – Article ZN 1 – Occupations admises (page 26)

Possibilité donnée au CIRAD situé en ZNa de pouvoir édifier des constructions liées au développement de ses activités.

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Néant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions (bureaux, laboratoires, bâtiments techniques,..) liés aux activités du CIRAD et ceci, dans l'enceinte des terrains affectés à cet organisme (cf. plan en annexe).</li> </ul>

**2.4.2 – Article ZN 14 – S.H.O.N. maximale**

Compte tenu des possibilités de construire sur le site, il est instauré une S.H.O.N. maximale autorisée de 1.000 m<sup>2</sup>.

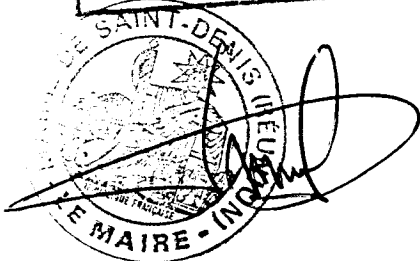
Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Néant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La surface œuvre nette maximale autorisée est fixée à 1.000 m<sup>2</sup>.</li> </ul>

**ANNEXE AU RAPPORT N° 98/6-04.**

Vu par le Conseil Municipal  
en séance du 30 OCT. 1998

**LE MAIRE**

Michel TAMAYA



REÇU A LA PRÉFECTURE  
DE LA RÉUNION

10 NOV. 1998

ARTICLE 2 DE LA LOI N° 82-213 DU 2 MARS 1982  
RELATIVE AUX DROITS ET LIBERTÉS DES  
COMMUNES, DES DÉPARTEMENTS ET DES RÉGIONS